

I－2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる 住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現

- （１）多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- （２）持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- （３）UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の推進

○ 平成26年度から「地域医療福祉拠点化」を推進。令和2年度は28団地で形成に至り、第1期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」で定められた令和2年度末までに100団地形成について、112団地形成を達成

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

地域医療福祉拠点化とは？
地域の関係者の方々と連携・協力しながら、
豊かな屋外空間を備える団地を“地域の資源”として活用し、
地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進



地域連携体制の構築

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

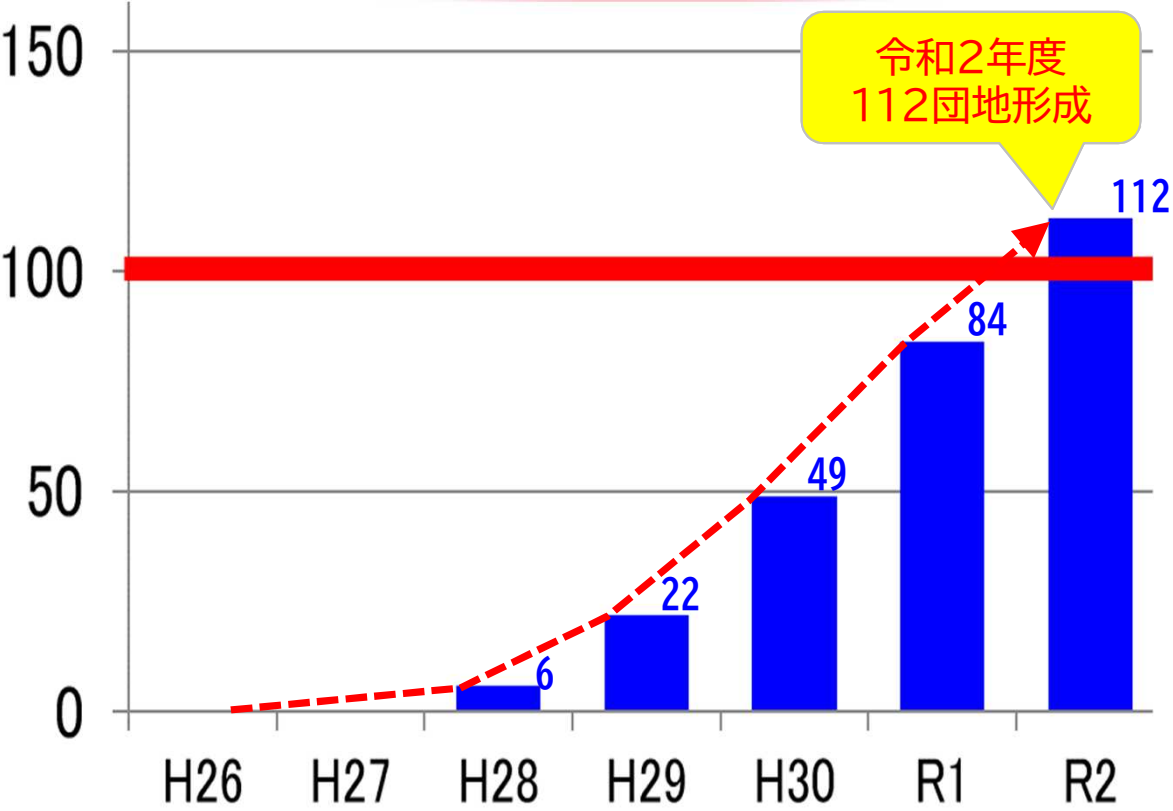
団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指している。

② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境整備推進

高齢者が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅等の整備を推進。共用部のバリアフリー改修や見守りサービスも提供している。

③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

団地内の屋外空間や集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を推進。



I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の施策効果の把握・分析・評価の実施

○ 過去の業務実績評価における有識者のご意見も踏まえ、地域医療福祉拠点化の効果的な推進を図るため、専門家等からなる有識者委員会を設置し、施策効果の把握・分析・評価を実施

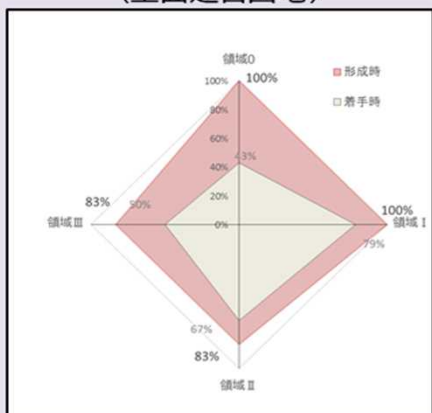
① アウトプット（＝拠点化の実施状況）把握のため、レーダーチャートを運用 【H30年度から毎年度更新】

施策の分類	評価項目 例
0 地域関係者との連携体制の構築	- 地域ケア会議等への参加を評価 - 地公体との連携協定を締結している場合を評価
I ①地域における医療福祉施設等の充実の推進	診療所、デイサービス等の施設がある場合を評価
II ②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進	- 高齢者向け住宅の整備状況を評価 - 家賃減免制度（近居割等）導入を評価
III ③若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進	- コミュニティ拠点となる場所がある場合を評価 - イベント等住民同士の交流を促進する施策を評価

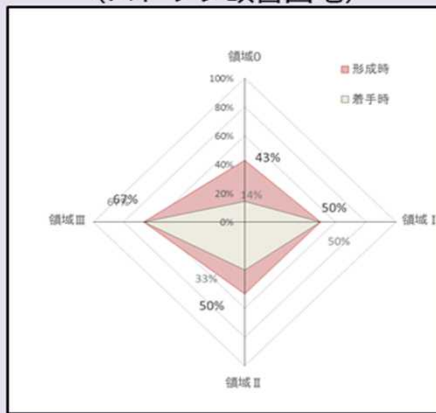


分類毎の評価（点数）の時系列変化をレーダーチャート化し、進捗状況を見る化

A団地
(全面建替団地)



B団地
(ストック改善団地)



《H30年度業務実績等評価における外部有識者の主な意見》

目標を大きく上回る達成率は高く評価。一方で、「住民の満足度や年代別居住者構成比率など、より客観的な評価手法を検討されたい。」「本項目は、その効果や質が問われるところであり、モニタリングなどを通じてその効果の確認をお願いしたい。」

②アウトカム（＝拠点化の施策展開等による顧客満足度向上、地域への貢献等）把握のため、評価のスキーム・指標等を構築し、モデル団地でのアンケート調査等を実施、分析【R2年度実施】

R2年度 専門家・学識経験者等からなる「有識者委員会」を設置し、地域医療福祉拠点化の効果把握・評価手法を整理し、顧客満足度等への貢献度や有効性を確認

「地域医療福祉拠点化施策の効果把握・評価手法等に関する有識者委員会」

〈敬称略〉

(委員長) 東大IOG 元特任教授

辻 哲夫

(委員) 千葉大予防医学センター 教授

近藤 克則

横浜市役所健康福祉局 担当理事 松本 均

国交省住宅局 安心居住推進課長

(第1,2回)川野 宇宏 (第3回) 藤田 一郎

厚労省老健局 高齢者支援課長 齋藤 良太

有識者委員会（第1回～3回）において審議

各施策の
ロジックモデル構築

アウトカム指標設定
計測方法確認

アンケート調査等
指標収集

分析・効果検証

I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の施策効果の把握・分析・評価の実施

- 地域医療福祉拠点化の効果把握・評価手法について、施策毎にどのようなアウトカム効果をもたらすかを整理し、ロジックモデルを構築。アウトカムの効果測定にあたり、モデル団地における居住者アンケートや行政統計資料、地域関係者へのヒアリング等により、効果把握及び評価を実施

① 各施策のロジックモデル構築

■ 3つの柱・13の施策のロジックモデルを作成

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

- ①-1 通所系・訪問系の高齢者サービス施設の誘致
- ①-2 入所系の高齢者施設の誘致
- ①-3 医療施設の誘致
- ①-4 子育て支援施設の誘致
- ①-5 高齢者等の相談・サービス拠点の導入

② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境整備推進

- ②-1 高齢者向けの住宅の整備・供給
- ②-2 共用部分のバリアフリー化
- ②-3 生活支援アドバイザーの配置による安心して暮らせる環境の整備
- ②-4 企画住宅等による魅力向上
- ②-5 若年層居住の促進

③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

- ③-1 住民・地域での交流が可能な屋内空間の整備
- ③-2 住民・地域での交流が可能な屋外環境の整備
- ③-3 地域におけるコミュニティ形成・交流活動の支援

短期的(中間)アウトカム

施策実施によりUR居住者等がその施策を受けることで発生する効果

最終アウトカム
施策を受け続けることで、短期的効果が蓄積して生じる効果（地域やURへの波及的な効果を含む）

居住者の生活満足度向上・将来不安の軽減

UR団地のブランド醸成・イメージアップ

健康に生き生きと暮らせる

自治体の社会保障費の削減

団地内入居率の維持向上

団地の多世代化

② アウトカム指標設定、計測方法確認

■ ロジックモデルの中間・最終アウトカムに対応する指標を設定

①-1 通所系・訪問系の高齢者サービス施設の誘致

アウトカム	アウトカム指標
事業所の立地	通所介護事業所の定員増加寄与率 訪問介護事業所の施設数増加寄与率
事業所の円滑な運営	在宅介護事業所運営へのUR寄与内容
地域への通所・訪問サービス誘致の達成	在宅介護事業所整備目標への貢献度
・	・
・	・

■ 居住者アンケート・行政統計資料等により定量的データ、地域関係者へのヒアリングにより定性的データを収集

③ アンケート調査・行政統計資料・関係者ヒアリング等の指標収集

■ 団地（拠点化着手済R1.12時点）を類型化し、モデル6団地でアンケート調査等を実施

- ・ 6団地 17,849戸を対象にアンケート（設問数54問）を実施、6,097票を回収（回収率34.24%）
- ・ 地域包括支援センター、自治体、自治会等（計 47団体）へのヒアリングを実施
- ・ 自治体で実施したニーズ調査結果（32項目×町丁目・日常生活圏域・市全域の3データ）を収集

④ 分析・効果検証

- 収集したデータを踏まえ、アウトカム指標に対する状態を確認し、13の施策毎の効果を確認
- さらに、最終アウトカムに対する状態を確認し、地域医療福祉拠点化の効果を把握

I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の施策効果の把握・分析・評価の実施

- 有識者委員会で審議した効果把握・評価手法にて、地域医療福祉拠点化の効果として顧客満足度向上、地域への貢献等を確認。結果を踏まえ適切に施策を推進するとともに、今後も効果把握を継続

■最終アウトカムの確認

- 居住者の生活満足度向上・将来不安の軽減（アンケート①）

- ①満足度が増加(54.5%)
 - ②安心感が増加(56.3%)
- 3年前より増加と答えた割合が過半数超え

・拠点化施策が生活満足度・安心感の増大に繋がっていると思料
・医療施設誘致や、団地共用部整備・自然環境等の屋外空間への評価が高かったことも影響と思料

- UR団地のブランド醸成・イメージアップ（アンケート②）

- ・UR団地のイメージは「安心できる」(56.2%)が非常に高い
⇒様々な拠点化施策がUR団地のブランド醸成・イメージアップに寄与
- ・「活気がある」(3.0%)というイメージを持つ人は少ない。
⇒コミュニティ活動がイメージ定着にまでつながっていない。

- 団地内入居率の維持向上、団地の多世代化

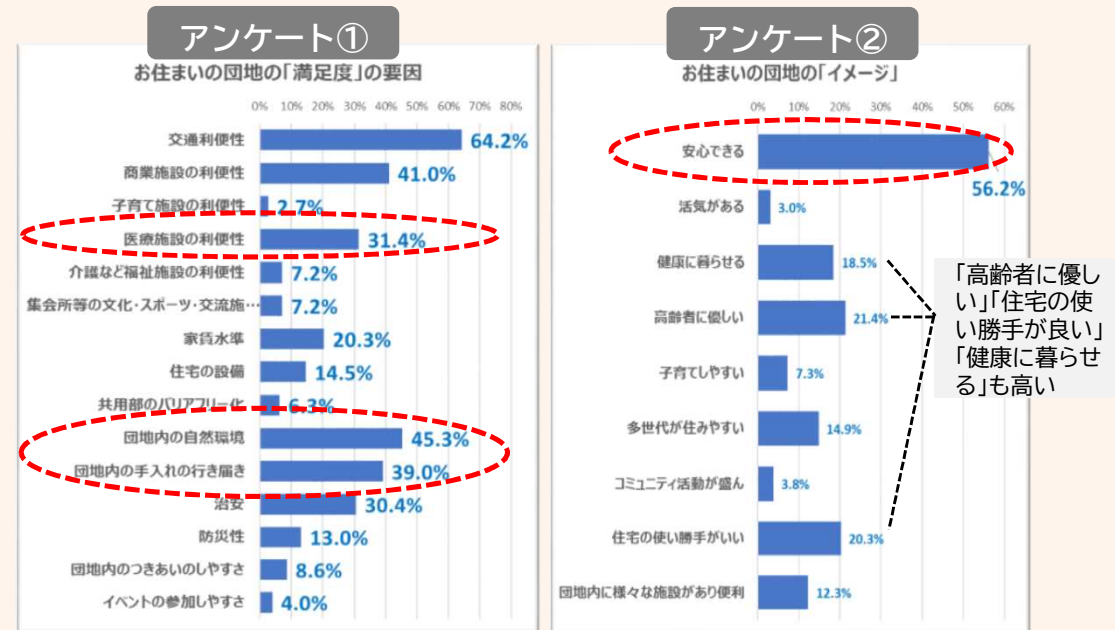
拠点化施策が退去抑制や若年層・子育て層の入居促進に寄与していることが考えられるが、入居・退去は様々な要因があるため、引き続き、継続した効果把握の実施が必要である。

- 健康に生き生きと暮らせる、自治体の社会保障費の削減

UR団地は周辺と比べ、高齢化率が高いにも関わらず、要介護認定率および1人あたりの介護保険費用が低い結果が一部団地で確認できた。

■今後の展開

- ・効果分析により、高い効果が確認できた「医療福祉施設等の誘致」・「自然環境等の屋外空間の活用」に関しては、地域に必要なサービスの充実を推進し、豊かな団地環境を活かしたコミュニティ活動等の施策を一層強化することで、生活満足度・安心感の更なる向上を目指す。
- ・活気のあるイメージの定着について十分な効果が把握できなかった「コミュニティ活動」については、拠点化施策に関するPRとして、広く分かりやすい情報発信等を重点的に行い、UR団地のイメージアップにつなげていく。



I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の施策効果の把握・分析・評価の実施

最終アウトカムの確認（「健康に生き生きと暮らせる」「自治体の社会保障費の削減」について）

○「健康に生き生きと暮らせる」

UR団地の町丁目における高齢化率は日常生活圏域より高いにも関わらず、要介護認定率は、UR団地の町丁目が日常生活圏域・行政区全体より低い。コミュニティ拠点整備等による社会参加の場や交流機会の創出、屋外環境等における拠点化施策が、UR団地の「要介護認定率の低減」に寄与している可能性がある。引き続き、継続した効果把握の実施が必要である。

■要介護認定率の推移 認定率＝要支援・要介護認定者数/65歳以上人口

<2019年度>		
【A団地】	単位	後期高齢者率 要介護認定率
	UR団地町丁目	27.9% 16.7%
	日常生活圏域	20.6% 18.0%
	行政区全体	— 19.4%

<2019年度>		
【B団地】	単位	後期高齢者率 要介護認定率
	UR団地町丁目	16.8% 15.2%
	日常生活圏域	16.1% 16.7%
	行政区全体	— 18.0%

○「自治体の社会保障費の削減」

UR団地の町丁目における高齢化率は日常生活圏域より高いにも関わらず、1人あたりの介護保険費用は、UR団地の町丁目が日常生活圏域・行政区全体より低い。高齢者向けやコミュニティ関連の拠点化施策が、「自治体の社会保障費の削減」に寄与している可能性がある。引き続き、継続した効果把握の実施が必要である。

■1人あたり介護保険費用の推移（千円/年） 1人あたり介護保険費用＝介護保険給付総額（年間）/介護保険利用者数（年間）

<2019年度>		
【A団地】	単位	後期高齢者率 1人あたり介護保険費用
	UR団地町丁目	27.9% 1,596
	日常生活圏域	20.6% 1,652
	行政区全体	— 2,101

<2019年度>		
【B団地】	単位	後期高齢者率 1人あたり介護保険費用
	UR団地町丁目	16.8% 1,354
	日常生活圏域	16.1% 1,688
	行政区全体	— 1,966

I-2-(1) 地域医療福祉拠点化の事例（神奈川県横浜市：洋光台）

○ 少子高齢化社会における地域の社会課題へ対応するため、行政や地域ケアプラザ、社会福祉協議会、団地自治会等と連携体制を構築し、「地域ケア会議」に参加。また、「まちまど定例会議」を立ち上げ、団地が存する地域の社会課題等の共有や対応策の検討を実施し地域の医療福祉拠点の形成を推進

洋光台エリアの経緯・物件概要

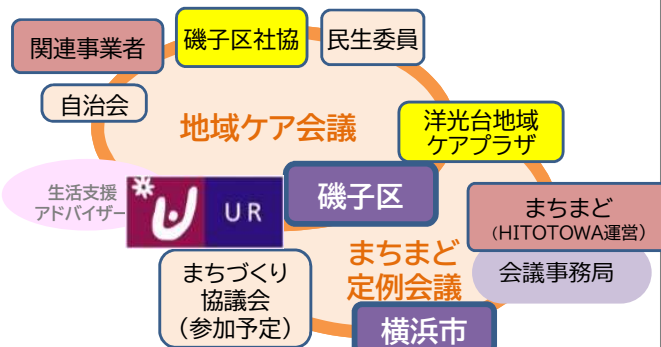
- 横浜市磯子区に存する「洋光台エリア」にはUR賃貸住宅洋光台北(1,703戸・S45～)洋光台中央(1,239戸・S46～)洋光台西(274戸・S50～)の3団地が立地。洋光台駅の開業と共に、昭和45年以降洋光台エリアがまちびらきした歴史がある。
- 団地の再生を核に、地域・行政と連携する郊外住宅地の活性化モデルとして、地域関係者とともにH24年に立ち上げた洋光台エリア会議では、まちのビジョンや地域の社会課題(少子高齢化、インフラ経年化、地域資源の活用等)を共有しながら、一連のプロジェクトの1つとして地域医療福祉拠点化施策を実施。



地域関係者との連携体制構築

- 地域ケア会議
- まちまど定例会議
- 洋光台エリア会議 など

団地が存する日常生活圏域(洋光台エリア)の地域関係者と各種会議体への参加等を通じて、地域課題の共有や地域の活性化に向けた施策を進めています。



洋光台エリアでは、地域医療福祉拠点に必要な「地域関係者との連携体制」を基盤に、医療福祉施設の充実・居住環境整備・コミュニティ形成支援を推進している。
(赤字はR2実績)

① 医療福祉施設等の充実

- ・洋光台眼科クリニック
- ・みつばちこども漢方クリニック
- ・宮本皮フ科
- ・まさみ眼科クリニック
- ・洋光台ひろ内科クリニック
- ・なお耳鼻咽喉科
- ・エイチ・イーシーサイエンスクリニック
- ・子育てキディ洋光台

(全て洋光台中央)



② 居住環境整備推進

- ・中層EV設置(洋光台北)
- ・健康寿命サポート住宅供給(洋光台北)
- ・生活支援アドバイザーの配置
- ・1-11号棟建替後バリアフリー化住宅供給(洋光台北)
- ・高優良供給



③ コミュニティ形成支援

- ・洋光台エリアのコミュニティ拠点設置(洋光台中央)
- ・団地の広場改修(洋光台中央)
- ・団地の広場改修(洋光台北)
- ・集会所等共用部改修(洋光台北)
- ・屋外共用部(サンクンガーデンなど)



I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の事例 (神奈川県横浜市：洋光台)

○ 洋光台エリアでは、**建築(ハード)・活動(ソフト)**の両面から、地域の関係者の方々と連携したコミュニティ形成を推進。各施策が一体的に展開することでより住み良い環境を整備

洋光台中央団地広場

立体的なにぎわいを創出する空間として改修。1年を通じて様々なイベントが行われ、団地及び地域住民のミクストコミュニティ形成に寄与。



明るく風通しの良い開放的な空間として改修。多様な世代の方が集まりやすい広場に。

洋光台北団地広場



サンクンガーデン▼

洋光台北団地集会所・カフェ等

集会所の改修では、カフェを併設し、建物と階段で囲まれたサンクンガーデンを一体整備。様々なアクティビティ・コミュニティを誘発。
カフェには「団地のライブラリー」を設置し、地域の方が気軽に本に親しむスペースに。

横浜市から

改修工事を行ったことで団地全体が明るくなり、多世代が集える場所となった。また、コミュニティカフェの設置も地域住民の交流と憩いの場として助かっている。

広場で実施した「CCラボ」利用者によるイベント「音楽教室の生演奏ライブ」

洋光台中央広場 × CCラボ



建築 (ハード) × 活動 (ソフト)

▼団地のカフェ



CCラボでの活動

洋光台駅前のコミュニティスポット「CCラボ」では、多様な世代の方が利用し、**地域のコミュニティ形成と街の賑わいを創出する活動が展開されている。**

地域住民から

運営者の明るいキャラクターで気軽に立ち寄れて**団地や地域の方と交流できる機会が増えた。**

地域包括支援センターから

ケアプラザ主催のコミュニティ活動時にも利用させてもらっており、有効に活用させてもらっている。

まちまど

エリアマネジメントの担い手として、地域の情報収集・発信及び活動や人のマッチング・支援などを行い、**次世代のまちの担い手を育てる拠点。**

横浜市から

地域のネットワーク拠点として機能が充実し、地域住民の皆様に根付きつつある。



<団地の未来プロジェクト>
プロモーションムービー



<メディア等でのPR (主な事例)>

- ・R2.2 新建築「洋光台北団地エリアリニューアル」
- ・R3.2 国立新美術館「佐藤可士和展」
⇒ R3.3 「団地の未来」トークセッション
隈研吾×佐藤可士和×中島理事長ほか
- ・R3.4 フジテレビ「めざましテレビ」
- ・R3.4 テレビ東京「日経スペシャルカンブリア宮殿」

○ コロナ禍により対面によるコミュニケーションの確保が困難となる中、オンライン等の手法を最大限活用してすべての地方公共団体や各関係者等との協議を継続。これまで培ってきた連携体制を活かした事業実施などにより目標を大きく上回る28団地の拠点化形成を達成

ハイタウン塩浜・塩浜第二

千葉県市川市

ハイタウン塩浜(1,323戸・S56～)
ハイタウン塩浜第二(88戸・S59～)

市川市から

当団地地域で生じた課題への対応が市川市全体にも活かせる。

地域連携体制の構築

(赤字はR2実績)

行政や地域包括支援センター、社会福祉協議会等と連携体制を構築し、地域の課題等を共有・検討し地域の医療福祉拠点の形成を推進。

① 医療福祉施設等の充実

- ・デイサービスセンター、訪問介護
- ・市川市立塩浜保育園
- ・市川市塩浜こども館

② 居住環境整備推進

- ・健康寿命サポート住宅供給
- ・生活支援アドバイザーの配置
- ・医療介護事業者用駐車スペース整備

③ コミュニティ形成支援

地域住民から

団地で行われている取り組みはいいことだと思っていて、この団地をとてにも気に入っている。

・ほっとスペース

市川市「地域ケアシステム」の拠点施設。南行徳地区社会福祉協議会が高齢者・子育て世帯向けのサロン活動、相談対応等を実施。

・みどりtoゆかり

団地内に誘致したコミュニティ拠点運営事業者による、多世代の交流を目指したカフェスタイルのコミュニティスペース。様々なコミュニティ活動をみどりtoゆかりが展開。

・URと「みどりtoゆかり」共催「塩浜えんがわ祭2020」を実施



泉北茶山台二丁・泉北茶山台三丁

大阪府堺市南区

茶山台二丁(1,225戸・S46～)
茶山台三丁(200戸・S47～)

地域連携体制の構築

(赤字はR2実績)

行政や地域包括支援センター、社会福祉協議会等と連携体制を構築し、高齢者支援等に係る地域課題を共有・検討し地域の医療福祉拠点の形成を推進。

① 医療福祉施設等の充実

- ・訪問介護エスコープ大阪サポートセンター
- ・訪問看護ヘルパーステーション和ごころ

② 居住環境整備推進

- ・MUJI×UR住戸供給
- ・生活支援アドバイザーの配置

遠出の外出を控えており、近場で子供と一緒に楽しめるイベントがあった。今後も続けて欲しい。

地域住民から

③ コミュニティ形成支援

- ・集会所、管理サービス事務所改修
- ・集会所での大学連携イベント実施
- ・移動販売（生活支援）

- ・泉北NTエリア泉ヶ丘駅周辺団地・地域を対象とした地域活性化イベントの実施に係る連携・協力



泉ヶ丘駅前広場の様子

体験イベントの様子

移動販売車が買物を支援しています。

- ・ダイエー（毎週火曜）
- ・大阪いずみ市民生協（毎週金曜）

南海電鉄・近畿大学医学部・大阪経済大学・観音山フルーツガーデン等と連携した泉北NTエリアの活性化・多世代交流イベント「つながるdays」を屋外で実施（泉ヶ丘駅前広場）

団地の中で新鮮な肉や魚、さらに日用品が買えて本当に便利。買物の前後にお友達とベンチでお話できるのも楽しみのひとつ。

団地居住者から

- コロナ禍において、住まいのライフラインを預かる事業体として、お客様と従業員の健康・感染拡大防止に最大限配慮しつつ、「お客様の日常生活のサポート」及び「新たなお客様への住宅の提供」を継続
- UR賃貸住宅の強みである団地の空間を活用し、キッチンカー等の誘致やテレワークスペースの提供を実施。感染対策と経済活動の両立の中で見出された「新しい生活様式」の実現をサポート

お客様の日常生活のサポート

- 基本的な感染防止対策等を講じ、お客様の日常生活をサポートする通常の業務を継続
- オリジナルポスターにより感染拡大防止を呼びかけ
- 外出自粛で不安を抱える高齢者には生活支援アドバイザーからお便りを送付
 - ・ 高齢者相談窓口の案内とともに、自宅でできる運動法等を紹介するなど、現場の最前線の創意工夫により、コロナ禍におけるお客様の日常をサポート



「新しい生活様式」実現のサポート

- 団地集会所等を活用したテレワークスペースの提供
(令和2年度利用実績：約900件)
- 団地内の豊かな空間を活用し、キッチンカー等を誘致
(令和2年度キッチンカー導入実績：7団地)



- ・ 外出自粛要請下における入居者の負担軽減・利便性向上をはかるとともに、自粛等で影響を受けた飲食業事業者の営業機会も創出

I-2-(1) withコロナ時代の団地における“新しい暮らし”の提案

- URグループ3者（UR、URコミュニティ及び日本総合住生活）と民間事業者が連携し、withコロナの団地屋外での“新しい暮らし”への提案として、マルシェやアクティビティなど、団地の屋外空間を活用した催し「STAY DANCHI」を企画・開催（2団地）
- 団地にお住まいの方や周辺地域の方など多くの方が来場し、団地の豊かな環境の魅力を体感

東京都町田市：成瀬駅前ハイツ（R3.3開催）

- ・ 団地の広場を利用し「食」に絡んで催しを開催
 - 団地内の広場や空きスペースを活用し、J A横浜等から近郊生産者から新鮮な野菜や食品を並べた「プチマルシェ」、民間事業者による「テイクアウトフード」を提供
- ・ 複合シェアサービス拠点「TENT成瀬」がオープン
 - シェアキッチン&コワーキングスペース等のシェアサービスを提供
 - 新規開業を検討する事業者が、コストを抑えて開業準備が可能
 - コワーキングスペースの開設で職住近接の暮らしの実現を支援



埼玉県三郷市：みさと団地（R2.12 関連する協定締結）

- ・ 団地の広場で民間事業者と連携した様々な催しを企画
 - 団地活性化と地方創生を目指し、コロナ禍により販路が縮小した地方の生産者を支援するとともに、居住者へ新鮮な野菜や魚を提供する、団地と地方の生産者をつなぐ「プチマルシェ」
 - パナソニック（株）と締結した協定（R2.12）に基づく、団地内の移動負担を軽減することを目的とした、小型モビリティ・無人宅配ロボットの実証実験
- ・ R3.1開催予定であったが、緊急事態宣言のためR3.4開催



I - 2 - (2) ～地域に必要な機能導入【草加松原団地①（埼玉県草加市）】～

○ 団地の建替えを契機に、草加市等と連携し、駅西側地域のまちづくりを推進。建替えによる資産の良質化を図ると共に、**地域に必要なとされる多様な機能を導入し、地域に開かれた団地への再生を実現**

草加松原団地

(昭和37年度管理開始・5,926戸・約43ha)



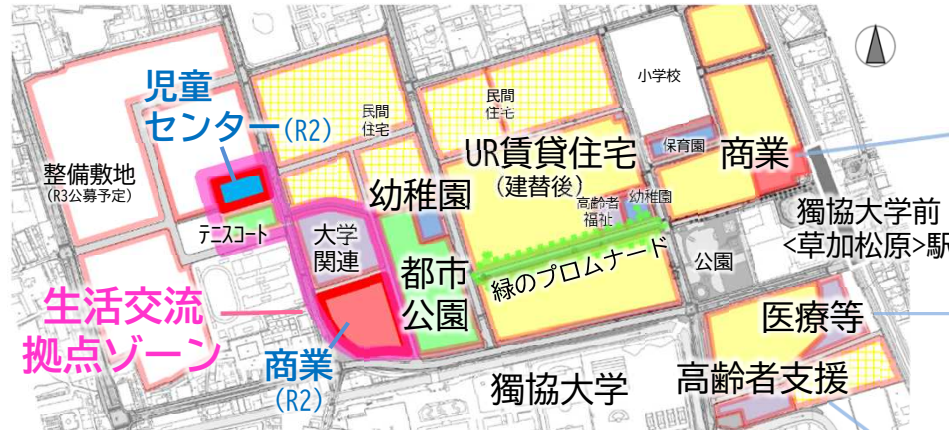
○平成14年度～ 事業着手（建替え）

○平成20年度～ 建替後住宅への入居
(平成30年度迄 3,050戸供給)

○平成17年度 市とURで駅西側地域におけるまちづくりの理念に関する協定を締結

○平成22年度 市、獨協大学、URで**駅西側地域まちづくり連携協力協定**を締結

○平成29年度 市、獨協大学、URで生活交流拠点ゾーンのまちづくりに係る覚書を交換



○商業施設



○医療施設等（埼玉草加病院等）



○UR賃貸住宅（コンフォール松原・緑のプロムナード）



○都市公園、幼稚園



○高齢者生活支援施設

（特別養護老人ホーム、地域交流スペース等）



草加市

松原団地駅西側地域
まちづくり連携協力協定(H22)



獨協大学

- 令和2年度は、生活交流拠点ゾーンにおける児童センター及び商業施設用地を供給。地元や市等は、児童センターによる多世代交流の実現、商業施設による地域の集える空間の実現等に期待

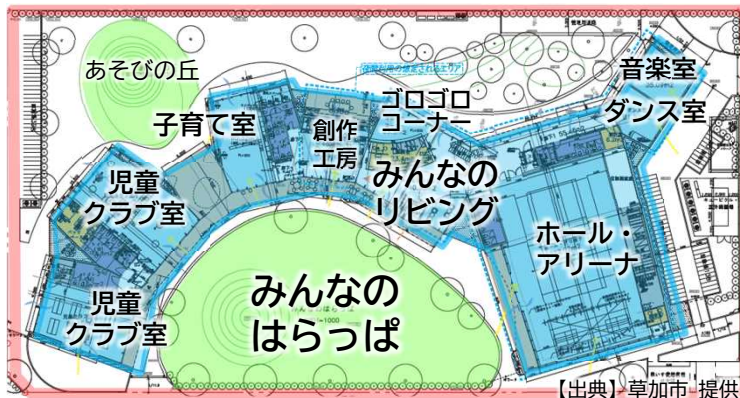
子育て支援・交流機能の導入

○児童センター用地の供給（草加市、令和4年度施設開設予定）



- 松原児童館の閉館(平成27年度)に伴い、市は従来機能に加え、青少年活動の場、多世代交流等の機能を有する施設を計画

- 施設は、児童クラブ室、子育て室、ホール、ダンス室・音楽室等にて構成



- ・ 親子連れや高齢者等がくつろげる「ゴロゴロコーナー」や「創作工房」等で構成される「みんなのリビング」、屋外の「みんなのはらっぱ」等における多世代交流を想定

- ・ 団地自治会は、開かれた空間による多世代交流に期待
- ・ 地域関係者等は、青少年の拠点として活用等に期待

賑わい等機能の導入

○商業施設用地の供給（東武鉄道株、物販(生鮮三品他)・飲食・サービス他、令和4年度開設予定）



- 地域の意見等を踏まえ、地域貢献に資する公募条件を付加し、事業者を決定

- 公募条件
- ① 生鮮三品の販売
 - ② 飲食店2店舗以上設置、
 - ③ 地域の人が集える空間（ひとまとまりの空間とし、ベンチ等を配置。室内外いずれも可。）を300㎡以上設置
 - ④ 生活交流拠点ゾーン歩行者ルート(公園側)の景観配慮 など

- ・ 市や団地自治会、獨協大学は、集える空間(テラス等)によるコミュニティ形成拠点の実現、事業者及び関係者にて協働して検討するエリアマネジメントによる連携等に期待
- ・ 市商工会議所等は、おしゃれな空間創出による地域の活性化等に期待

I - 2 - (2) ～子育て支援機能の導入・強化～

- 新たな機能導入等を目的に、令和2年度に9件の整備敷地等を供給。そのうち、5件は、地域の需要を的確に捉えた保育施設等用地を供給
- 地方公共団体が抱える保育施設不足等の解消や施設利用者の利便性向上といった、地域の課題にきめ細かく対応

子育て支援【5件】 ※草加松原は前述

<① 鳴子団地 (愛知県)>



- 名古屋市から保育施設の整備に係る依頼を受け、市と事業者公募に関する確認書を交換
- URは、市が選定した事業者により保育施設用地を供給。保育園の早期開設(令和3年4月)が実現。

- ・ 市は、施設不足の地域で事業者公募が可能となったことや保育施設利用の選択肢を増やせたことを評価
- ・ 団地自治会は、子供が増えることによる活気や交流に期待

<③ 梅ノ木団地 (福岡県)>



- 水巻町等からの依頼を受け、送迎時の駐車場不足の課題を抱えた認定こども園に施設の駐車場用地を供給
- ・ 保育利用者は、送迎時の混雑緩和やイベント時(例: 今迄の運動会は、遠方駐車場を利用)の利便性向上等を高く評価

<② 南花台団地 (大阪府)>



- 河内長野市からの依頼を受け、防災上の課題を抱えた保育園(南嶺保育園)の移転先用地を供給

- ・ 市は、防災上の課題解決を評価すると共に、地域の若返り等に期待
- ・ 保育園利用者は、スーパーや公園隣接による利便性向上に期待

<④ 武里団地 (埼玉県)>



- 団地自治会の意向を踏まえ、地域交流スペース(30㎡以上)設置等を公募条件に付加し、整備敷地を供給
- 決定事業者は団地内で保育施設を運営中であり、当該敷地でも保育施設を計画

- ・ 団地自治会は、地域交流スペースの実現に期待

I - 2 - (2) ～高齢者生活支援等の機能導入～

- 子育て支援機能以外にも、公募条件を工夫することにより、高齢者生活支援（1件）や多世代にとっての利便性向上（3件）に資する整備敷地等を供給。地域の魅力・価値の向上に寄与

高齢者生活支援【1件】

< 鳴子団地（愛知県） >



- 地域のコミュニティ形成を目的に、**カフェ等の併設を公募条件に付加し、介護福祉施設用地を供給**
- ・ 団地自治会は、**施設や保育園との多世代交流やカフェ等による集えるスペース**に期待
- ・ 名古屋市緑区社会福祉協議会（団地内の緑区在宅サービスセンター運営者）は、**施設との連携、市は、介護福祉施策への貢献**に期待

利便【3件】 ※草加松原は前述

<① 豊四季台団地（千葉県） >



- 子育て世帯等が利用し易い公園近接の敷地に、**利便性向上や子育て・高齢者の支援に資する公募条件を付加し、利便施設（コンビニエンスストア）用地を供給**

公募条件 コンビニエンスストア必須、イートインスペース(60㎡以上)確保、おむつ替えスペース等設置、高齢者等の積極的な雇用 など

- ・ 団地自治会は、**子育て世帯の利便性向上**（公園近接、おむつ替えスペース設置等）や**高齢者の居場所等**、柏市は、**高齢者就労等**に期待
- ・ 地域で連携している東京大学高齢社会総合研究機構は、**多世代交流を見据えた住民への開放等**に期待

<② 鶴舞団地（奈良県） >



- 公募条件で住宅用途に加え、**地域の価値等を高める施設の整備に努めることを付加し、整備敷地を供給**

- 決定事業者は、令和2年度引渡し街区において**生活利便施設（物販）を計画**

- ・ 団地自治会は、周辺に施設が少なく不便に感じており、**物販による利便性向上**に期待

I - 2 - (2) ~ (参考) 令和元年度に供給した整備敷地等の進捗状況~

- 令和元年度に供給した7件の整備敷地等について、令和元年度に施設開設した1件(浜見平・公園)に加え、順次、**施設竣工やイベント等が具体化**(高根台2件施設竣工、日の里1件イベント開催、建設工事中2件、計画中1件)。地域の関係者等から期待の声を頂くと共に、**地域・まちづくりの実現を確認**

高齢者生活支援、医療施設の開設 ／ 高根台団地 (千葉県)

- 令和元年度に供給した整備敷地2件は、**令和3年春に施設が開設され、地域に必要とされる拠点機能が実現**
- 団地自治会等は、**気軽に集える場の創出**や**訪問診療の実現**に期待

<特別養護老人ホーム「船橋こひつじ園」令和3年5月開設>



- **特別養護老人ホーム**(ユニット型50床、従来型50床)、**ショートステイ**(10床)、**ティーサロン**(営業11時~14時)、**社会福祉法人小羊会運営**
- 市内の特別養護老人ホームへの入居待機者が多いこと等を踏まえ、施設を誘致

- 公募にて、**地域包括ケアに向けた提案を募り、ティーサロンやシニアスタッフの雇用が実現**
 - ・ 団地自治会は、近くで気軽に集える場所がないため**ティーサロンの開業に期待**

<「船橋訪問クリニック」令和3年5月開設>



- **一般内科、訪問医療**、人工透析、リハビリテーション、入院15床
- 団地内に誘致した**総合病院**(平成28年開設)に加え、**軽度や慢性の疾患等を診療する医療施設を誘致**

- 公募にて**地域包括ケアに向けた提案を募り、訪問診療が実現**
 - ・ 団地自治会や市は、**訪問診療の実現に期待**

生活利便施設のプレオープンイベント開催 ／ 日の里団地 (福岡県)

- 宗像市等の意向を踏まえ、**地域の拠点となる生活利便施設導入等を公募条件に付加し、令和元年度に整備敷地等を供給**
- 事業者は、既存住棟1棟(48号棟)を「ひのさと48」と名付け、生活利便施設にリノベーション(令和3年5月開設)



- ・ クラフトビールを醸造・販売、飲食できる**ブリュワリー**
- ・ 大型家具が作れる**DIY工房**
- ・ 地域の人が集まれる**コミュニティカフェ**
- ・ 保育室 など

- 令和2年11月に生活利便施設のプレオープンイベントを開催。地元等は、**まちの活性化等**に期待。

<イベント開催(令和2年11月3日)>



クラフトビールのブリュワリーイメージ
【出典】福岡県宗像市日の里団地共同企業体提供



イベント開催時の様子



DIY工房の木材加工機器

- ・ 地元(日の里地区コミュニティ運営協議会)はイベントにより**まちびらきから「半世紀の節目に向け、活気を取り戻していくこと」に期待**

I-2-(2) ～事業以外による多様な機能の導入～

- 団地再生事業以外にも、団地集会所の改修や賃貸施設への施設誘致等により、**社会環境の変化等に柔軟に対応。UR団地を地域に開かれた貴重な資源とし、団地の機能を多様化**

集会所を活用したコミュニティ形成拠点の整備 ／ ももポート（泉北桃山台一丁・大阪府）

- URが集会所を改修し、**地域住民の方も利用できるコミュニティ形成拠点『ももポート※』**を開設
（令和3年3月）※お住いの方による投票で決定（港＝ポートから着想）



集会所の和室部分を改修



お披露目会（令和3年3月21日）開催



- 軽飲食の提供や、キッチンカーでのテイクアウト、習い事、イベント実施など、**多様なコンテンツを企画・運営**

- 地域関係者による持続的な運営体制を検討 ※ 当面は試行的に運営

- ① 運営者：南海フードシステム(株)（運営・イベント等の企画）
- ② プレイヤー：多様なコンテンツを提供する企業及び個人
（例：大学病院、ダンス教室、鉄道会社、野菜・園芸教室、焼芋等販売店、陶芸教室、情報誌、コーヒー豆販売店、移動販売（キッチンカー）など）
- ③ サポーター：団地にお住いの有志の方（運営者をサポート）

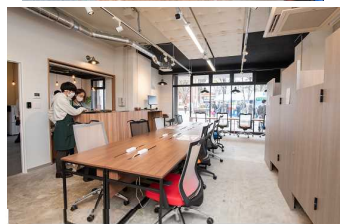
・利用者は、**団地内で気軽に集える交流の場等**を評価

複合シェアサービス拠点施設（シェアキッチン＆コワーキングスペース） ／ TENT成瀬（成瀬駅前ハイツ・東京都）※I-2-(1)にも掲載

- 賃貸施設にて、地域等の賑わいに資する「日常生活に欠かせない食」及び「シェアリングエコノミー」を軸とする新たな事業提案を公募し、事業者を決定
- 複合シェアサービス拠点施設『TENT成瀬』が運営開始
（運営者ステップチェンジ(株)、令和3年3月28日プレオープン・4月3日オープン）



シェアキッチン（飲食店用と菓子製造用のキッチン併設）



コワーキングスペース

- 新規出店の検討者等が**シェアキッチン**を利用、初期投資を抑えた開業準備等が可能
- カウンター席、ソファ席、個室ブース等を備えた**コワーキングスペース**、新しい働き方を支援
- 棚単位で**販売スペースを貸し出し**、個人販売等が可能



シェアキッチンでフードビジネス



自宅近くのテレワークオフィス



育児と仕事を両立



新しいビジネスを立ち上げるオフィス



モバイルワークスタイル



スキルアップや趣味の場

<コンセプト> キッチン×ワークスペース×コミュニティ

- ・利用者は、「（主要駅ではなく）**団地にシェアキッチンやコワーキング施設が出来て嬉しい**」等と評価

I-2-(2) ～ 地方公共団体との更なる連携構築・強化～

○ 令和2年度は、新たに2件の連携協定等を締結。習志野市とは、市内全団地での包括的な連携体制を構築。東京都北区とは、区有地との一体活用を図り、拠点形成等の実現に向け、連携を強化

千葉県習志野市

『連携協力によるまちづくりに関する包括協定』

<背景>

- ・市は、高齢化・人口減少が進む「袖ヶ浦地区」で、URとの連携・地域の活性化を図り、その成果を他地区に波及させることを意図



- 相互の持つ技術・情報等を活かして協力し、市の進めるまちづくり、6団地(計5,590戸)の再生・活用の推進を目的に、まちづくりに関する包括協定を締結し、市との連携体制を構築

<主な連携事項>

- 団地の再生と活性化
- 健康に資するまちづくり
- 多様な世代に対応した居住環境の整備及びミクストコミュニティ形成の推進
- 災害に強いまちづくりの推進



左: UR東日本賃貸住宅本部長 田島満信
右: 習志野市長 宮本泰介

東京都北区

『赤羽台周辺地区のゲートウェイ形成を軸とした土地の一体活用に関する連携協定』

<背景>

- ・URは「赤羽台団地」を建替え中であり、平成25年度に北区とまちづくりに関する基本協定を締結し、連携体制を構築
- ・当地区は、URの整備敷地(約0.9ha)に隣接する区有地(小学校跡地約1.0ha※)が存在。両者でまちづくりの課題や新たな価値創造等の協議を実施。

※ 跡地のうち、一部は児童相談所等複合施設を計画。一体活用はその用地を除いた敷地を想定。

- 両者所有地の一体活用を図るために、土地譲渡先を共同公募することに合意。連携協定を締結し、地区のゲートウェイに相応しい拠点形成等の実現を推進。



左: 北区長 花川與惣太
右: UR東日本賃貸住宅本部長 田島満信

- ・ゲートウェイとして相応しい都市生活拠点の形成
- ・都市型住宅や、商業施設等を中心とした生活利便施設の立地誘導
- ・EV等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルートの整備
- ・自転車駐輪場(現在の赤羽駅西側指定自転車置場機能の一部移転)の整備

I-2-(3) バリアフリー・耐震化の推進

- 多様化する居住ニーズに対応するため、建替えやリノベーション、バリアフリー化を推進し、快適で魅力ある賃貸住宅を供給。耐震改修や適時・適切な修繕等を実施し、安全・安心な賃貸住宅を提供
- これら施策をコロナ禍での居住者対応を丁寧に行った上で実施

バリアフリー化を図った住宅の供給

①建替え住宅の供給

- ・ 建替えの結果、段差解消等がされた住戸を供給。

②リノベーション改修住戸の供給

- ・ 快適で魅力ある賃貸住宅を供給するため、リノベーション改修を実施。結果として、住戸の段差解消等を推進。
- ・ 在宅勤務を意識した機能的な新プランも導入。

③手すり設置対応（バリアフリー化）

- ・ 空家修繕工事での手すり設置に加え、居住者からの要望に応じて、住戸内（2か所以上）にUR負担で手すりを設置。
- ・ **居付きでの設置の場合には、感染防止対策を行った上で工事を実施。**
（訪問前のアポイントの再確認、施工前のお客様・作業従事者の体調確認等）

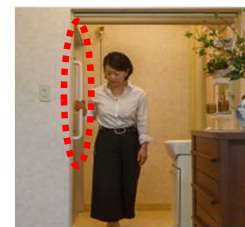


建替え住宅（アーバンラフレ庄内通）

リノベーション
（改修前）



（改修後）



手すりの設置の例

UR賃貸住宅ストックの耐震化

適切な執行管理のもと、工程管理を徹底するとともに、**居住者対応等を丁寧に行う**ことで、耐震改修をはじめとする適時・適切な修繕等を着実に推進。

改修工事や用途廃止に伴うお住まいの方の移転等
（移転先の確保、移転に伴う費用負担、テナント営業への配慮）

希望する方には団地内等に移転先住戸を確保するとともに、移転等の費用をURが負担

改修工事による居住環境への配慮

改修工事と外壁修繕等の大規模修繕工事との同時実施や、工法の工夫により騒音に配慮し、居住環境への影響を低減

市街地住宅等における区分所有者との合意形成
（費用負担、改修時期等）

将来的な建物の取扱い方針を踏まえた協議の実施